

**Ordenanza 6261 - Sancionada 6-6-85**

**Promulgada 14-6-85**

Artículo 1º — Fíjanse las normas particulares determinadas en el Anexo I que forma parte de la presente, para el predio identificado catastralmente como: Circunscripción IV, Sección FF, Fracción 171 aag, con una superficie de 221.559,43 m<sup>2</sup> y delimitado por 292,50 m. al noreste lindando calle en medio con el Distrito R7 del UTI denominado "Santa Celina"; 751,81m. al noroeste lindando con la Avenida 10 de Febrero (nomenclatura de calle no oficial); 292,50 m. al sureste, lindando calle en medio con el remanente de la parcela 171 aad, según plano de origen 45-213-64, prolongación de la traza de la calle límite del nuevo Golf y 757,81 m. al sudeste con el remanente de la parcela 71 aad según plano de origen 45-213-64.

Art. 2º — Desaféctese del distrito de Urbanización del Territorio Interior "UTI" y Área Complementaria del Territorio Interior (COTI) de acuerdo a lo establecido por el C.O.T. Ordenanza 4514 y aféctase al predio identificado en el



artículo anterior a un Distrito de Urbanización Determinada "UD6".

Art. 3º — Autorízase al Departamento Ejecutivo a efectuar la sustitución de la plancheta correspondiente.

Art. 4º — Derégase la Ordenanza 5652.

Art. 5º — CARACTERIZACION: Localización de uso residencial de baja densidad, admitiéndose hasta dos unidades de vivienda por parcela, equipamiento comercial, de servicio y comunitario.

Conjuntamente con la presentación de la documentación para su aprobación en la Dirección de Obras Privadas, deberá agregar fotocopias de las certificaciones de factibilidad de escurrimiento de aguas superficiales; del proyecto de provisión de agua; tratamiento de líquidos cloacales y desagües pluviales; de factibilidad de volcamiento de líquidos residuales y de factibilidad de provisión de energía eléctrica.

Art. 6º NORMAS PARTICULARES: Para todos los efectos emergentes de esta ordenanza, valdrá como referencia el plano de mensura y subdivisión del conjunto de unidades habitacionales obrante a fs. 50 del expediente Nº 066698-B-80 - Alcance 01 D.E.

6.1. Subdivisión. Unidad mínima de parcela 618 m<sup>2</sup>; frente mínimo 20,00 m.

6.2. Cesiones. El propietario, Balsa S.A.C.F.I.-C. y A., cederá gratuitamente al dominio municipal las superficies destinadas a circulación, espacios verdes públicos y reservas para localización de equipamiento comunitario de acuerdo al plano de subdivisión, mensura y croquis de anteproyecto arriba mencionado, que cumplen con los mínimos requeridos por la Ley 8912.

6.2.1. Cesión de calles: Deberá abrirse y cederse al uso público las calles limitadas según plano mencionado a fs. 50.

6.2.2. Cesión de espacios verdes: las parcelas para plaza con superficie de 8.114,40 m<sup>2</sup>. y 4.367,40 m<sup>2</sup>., respectivamente (plano fs. 50).

6.2.3. Cesión de espacios para equipamiento comunitario: las parcelas consignadas con 3.747,00 m<sup>2</sup>. y 2.496,00 m<sup>2</sup>., respectivamente (plano fs. 50). La reserva de 2.496,00 m<sup>2</sup>. se localizará calle en medio con la plaza Manzana 208.

6.3. Restricciones: La presente norma se dicta a solicitud de la firma "Balsa S.A.C.F.I.-C. y A.", a nombre de quien hará constar en los planos por los cuales se tramita el fraccionamiento, la siguiente interdicción: "Se establecerá interdicción de venta a la totalidad de las parcelas originales hasta que se realicen las obras de infraestructura y se materialice la construcción de las viviendas proyectadas y el equipamiento comunitario correspondiente, dicha interdicción será levantada parcialmente a medida que la Municipalidad de General Pueyrredón verifique y expida los finales de obra que corresponden a grupos o al total de las parcelas".

6.4. Indicadores urbanísticos básicos:

Densidad Poblacional neta máxima: 130 hab./ha.

Densidad neta máxima por parcela: 0,130 hab./m<sup>2</sup>.

F.O.T. Máximo: 0,4.

F.O.S Máximo: 0,4.

Densidad y F.O.T. son máximos absolutos y no reconocen premios.

6.4.1. Usos admitidos: Además del residencial y de equipamiento comunitario, se admitirá comercio minorista clases 1 y 2 y servicios clases 4 y 5.

6.4.2. Tipología Edilicia: En la construcción original a cargo del recurrente, se permite edificios de perímetro libre exclusivamente, admitiéndose cualquier tipología a las futuras ampliaciones a cargo de los usuarios.

6.4.3. Retiros: De frente y de fondo 5 m. mínimo.

6.4.4. Tejido: Se asimila, en todo lo que no se oponga a las disposiciones de la presente, al Distrito R6 C.-O.T. vigente.

6.4.5. Plano límite: Planta baja y planta alta.

6.5. Normas de habitabilidad: las vigentes por Ordenanza 5988.

6.6. Requerimientos de infraestructura: El conjunto podrá habilitarse una vez que se haya completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales de acuerdo a lo establecido en la Ley 8912 y verificado el normal funcionamiento de los mismos. Dicha habilitación podrá realizarse por etapas.

a) El abastecimiento de agua potable del conjunto deberá efectuarse centralizado, con red de distribución domiciliaria realizada de acuerdo a lo establecido por Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires (OSBA) para lo cual deberá respetarse el certificado de factibilidad obrante a fs. 43/44 (expediente Nº 6698-B-80 alcance 1 del DE).

b) La recurrente deberá solicitar a Obras Sanitarias Sociedad de Estado factibilidad definitiva para construir un colector que desagüe en la Tercera Cloaca Máxima. En caso de ser negativa dicha factibilidad el desagüe cloacal se efectuará con el sistema de planta de tratamiento y red colector, debiendo asegurarse la no contaminación de las napas, según la factibilidad otorgada por la Dirección de Hidráulica a fs. 45, para volcamiento de líquido residual.

c) Energía eléctrica domiciliaria: de acuerdo a los requerimientos de la Dirección de la Energía de la Provincia de Buenos Aires (DEBA) según factibilidad de fs. 47 (expediente Nº 6698-B-80 Alcance 1 DE).

d) Alumbrado público: de acuerdo a los requisitos exigidos por la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de General Pueyrredón.

e) La instalación de gas interna de los edificios para vivienda o equipamiento.



to será de acuerdo a Gas del Estado, preparada reglamentariamente para conexión a red externa. Según factibilidad de fs. 46 (expediente N° 6698 B-80. Alcance IDE).

- f) Pavimentos: de acuerdo a las especificaciones sobre la calidad de los materiales que fija la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de General Pueyrredón. Se pavimentarán las calles perimetrales y limitadoras de las Manzanas 207, 208 y 209 y el ramo vial con el camino de acceso al Cementerio Parque que lo une a la rama urbana (Ley 8912, artículo 18º inc. 4º), el resto de las calles se considerarán vías secundarias y se exigirá el tratamiento de compactación dispuesto en el Decreto Provincial 4401/71, Capítulo II.

- 6.7. Equipamiento comunitario: El complejo deberá estar integrado además de las viviendas por la construcción obligatoria del equipamiento comunitario que a continuación se detalla:
- 6.7.1. Equipamiento comunitario de dominio público: Deberá construirse y cederse al dominio municipal:
- Equipamiento educativo: Superficie cubierta 900 m<sup>2</sup>.
- Unidad Sanitaria: Superficie cubierta 65 m<sup>2</sup>.
- Destacamento Policial: Superficie cubierta 100 m<sup>2</sup>.
- Centro Comunitario: Superficie cubierta 200 m<sup>2</sup>.
- Área de juegos infantiles próxima al Establecimiento educacional.
- Deberá preverse un área libre adyacente a cada equipamiento igual al cuarenta por ciento de su superficie, para futura ampliación.
- 6.7.2. Equipamiento comunitario de dominio privado: Deberá construirse el siguiente equipamiento:
- Comercio minorista: Clases 1 y 2 sup. Cub. 360m<sup>2</sup>.
- Servicios: Clases 4 y 5. Cub. 315 m<sup>2</sup>.
- Disposiciones varias:
- 6.8.1. Estacionamiento residencial: se preverá la entrada para que la guarda de vehículos se realice dentro de las parcelas.
- 6.8.2. Estacionamiento comercial: área de estacionamiento igual al veinte por ciento de la superficie cubierta de comercios y servicios, localizada equidistante del promedio de los comercios. Podrá incluirse en la reserva de 2.496 m<sup>2</sup>.
- 6.8.3. El lote consignado como N° 2 de la Manzana 231 podrá desafectarse a su uso como planta de tratamiento en la oportunidad en que se obtenga la conexión a red cloacal, pudiendo el recurrente enajenarlo una vez cumplidas las condiciones del artículo 6º punto 6.3.

Art. 7º — APROBACION DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCION: Antes de comenzar los trabajos la recurrente deberá adecuar el proyecto a la presente norma y posteriormente gestionar el permiso de construcción correspondiente ante la Dirección de Obras Privadas, con intervención

de la Dirección de Educación en cuanto a la definición del equipamiento educativo y sus requerimientos básicos debiendo exigirse a la peticionante previo a su otorgamiento, la formación de expediente con la documentación técnica establecida y que corresponda para obras a construir y que acompañará además en el mismo acto con lo siguiente:

- 7.1. Plan de Obras por Etapas, aprobada por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, previo informe de la Dirección de Contralor del Plan de la Municipalidad de General Pueyrredón, al que deberá ajustarse la construcción del conjunto. En el contenido de cada etapa se identificarán las viviendas, la infraestructura de servicios y el equipamiento comunitario, de forma tal que garanticen que las etapas sucesivas de realización que resten vayan acompañadas del equipamiento urbano y su infraestructura completa que permita el normal funcionamiento. El equipamiento comunitario público deberá estar finalizado, en forma paralela al 50 por ciento de la ejecución total de las viviendas.

Asimismo las obras deberán iniciarse dentro de los ciento ochenta (180) días de aprobados los planos de construcción y continuarlas ininterrumpidamente hasta su finalización en un plazo máximo de cuatro años.

- 7.2. Planos de mensura y subdivisión aprobados por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires y acta de cesión de tierras a la Municipalidad de General Pueyrredón según artículo 6º, punto 6.2. de la presente.
- 7.3. Planos de infraestructura para la provisión de agua y la red de distribución, aprobados por IMDUR.
- 7.4. Planos de infraestructura para el tratamiento y la evacuación de efluentes cloacales aprobados por IMDUR.
- 7.5. Planos de infraestructura para la provisión de Energía Eléctrica aprobado por DEBA.
- 7.6. Planos de provisión de Alumbrado Público, aprobados por la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de General Pueyrredón.
- 7.7. Planos de desagües pluviales aprobados por la Dirección de Obras Públicas de la Municipalidad de General Pueyrredón.
- 7.8. Planos de pavimentos y mejorados aprobados por la Dirección de Obras Públicas de General Pueyrredón.
- 7.9. Previa aprobación de los planos de construcción, deberá exigirse al recurrente la renuncia ante Escribano Público, en la que conste que no existirá derecho a rescatamiento o indemnización alguna por las mejoras introducidas en el predio, en caso de que por incumplimiento de lo establecido en el último párrafo del inciso 7.1. las tierras sean afectadas nuevamente a su destino original.

Art. 8º — Protocolizará oportunamente la cesión del equipamiento comunitario de dominio público a quien corresponda.

Art. 9º — Lo normado por la presente tendrá

validez en tanto se dé cumplimiento a lo exigido en el artículo 7º de la presente, en un plazo que no excederá los ciento ochenta días corridos a partir de la notificación de la promulgación respectiva. Puede descontarse de dicho plazo el término que medie entre la presentación de la solicitud y la disponibilidad del crédito oficial. En ca-

so de no cumplirse con el plazo prescrito o con el que figura en el inciso 7.1. de la presente, las disposiciones establecidas en esta ordenanza entrarán automáticamente. En tal caso las tierras serán afectadas nuevamente al distrito al que pertenecen de acuerdo al COT ordenanza 4514/79.



**MUNICIPALIDAD DEL PARTIDO DE GENERAL PUEYRREDON**

— A N E X O I —

**DEPARTAMENTO EJECUTIVO**

**CERTIFICADO DE FACTIBILIDAD URBANISTICA DE CONJUNTO HABITACIONAL**

RECURRENTE: Balsa S.A.C.I.F.I.C.A.

UBICACION POLIGONO COLLES: IV-PF-171 en Av. 10 de Febrero - Av. Estancia Cabo Corrientes. Remanentes Parcelas 171.

INDICADORES PARA UNA POBLACION MAXIMA DE 2.109 HABITANTES (A)  
(Dos mil ciento nueve)

C E S I O N E S	ESTACIONAMIENTO	VEHICULOS EN UNIDADES	Uno por unidad de vivienda	(1)
	EQUIPAMIENTO	ACTIVIDAD ESPECIAL	SUPERFICIE MINIMA	en letras
	COMERCIO MINORISTA	Clases 1 y 2	360 m2	Trescientos sesenta (2)
	SERVICIOS	Clases 4 y 5	315 m2	Trescientos quince (2)
	EDUCACION	A DETERMINAR	900 m2	Novcientos
	SEGURIDAD	DESTACAMENTO	100 m2	Cien
		COMISARIA	— —	
	SANIDAD	UNIDAD SANITARIA	65 m2	Sesenta y cinco
		CENTRO DE SALUD	— —	
	SERVICIOS	ESTAFETA POSTAL	Se incluirá en comercio minorista	
O C U P A C I O N D E L S U E L O S U B D I V I S I O N	PUBLICOS	CABINA TELEFONICA	1	Una
	SANIDAD	CENTRO COMUNITARIO	200 m2	Doscientos
	RESERVA DE USO PUBLICO (Equipamiento Comunitario)		1.940 m2	Un mil novecientos cuarenta (4) (4.1.)
	SUPERFICIE LIBRE DE PARCELAS		Según propuesta de fs. 50	
	SUPERFICIE TOTAL PARCELAS A CEDER		(Expte. 6698-B-80 (Alcance 1).	
	AREA VERDE PUBLICA		Expediente 6698-B-80. (Alcance 1)	
	CALLES (5) SEGUN PROPUESTA DE FOJAS 50		(Expediente 6698-B-80. (Alcance 1)	
	FRENTE MINIMO DE PARCELA		20 m	Veinte
	SUPERFICIE MINIMA DE PARCELA		618 m2	Seiscientos dieciocho
	P. H. de acuerdo a Ley 13.512		si	
O C U P A C I O N D E L S U E L O S U B D I V I S I O N	PROHIBIDA		si	
	DENSIDAD NETA (Incluido Premios)		30 Hab./Ha.	Ciento treinta
	F.O.T. MAXIMO (Incluido Premios)		0.4	Cero cuatro
	F.O.S. MAXIMO VIVIENDA		0.4	Cero cuatro
	PLANO LIMITE (De locales habitables)		5.20 m	Cinco con veinte (6)
	Otros			(7)
	Indicadores	retiro frente/fondo tipología	5 m	Cinco
			— — —	Ver ordenanza.
		Retiro lateral	3 m	Tres
	PAGINA 8			



## OBSERVACIONES:

## ANEXO I

SUPERFICIE NETA DE TERRENO CONSIDERADA  
162.188 m<sup>2</sup>.

- A) Dato indicado al solo efecto del otorgamiento de la factibilidad de la infraestructura.
1. — El módulo mínimo será de 2.50 m. por 5.50 m. para el estacionamiento de los locales deberá considerarse el 20 por ciento de la superficie total de los mismos, ubicada en su adyacencia.
  2. — Deberá computarse para la densidad neta, 1 (una persona) por local.
  4. — La superficie total de equipamiento no se computará en el FOT indicado. Los metrajes cubiertos consignados para cada una de las actividades del equipamiento deberán contar con un mínimo de superficie libre igual o mayor al 40 por ciento de los mismos, para futura ampliación.
  5. — No podrá tomarse superficie de las calles a ceder para el cálculo de estacionamiento, éste deberá preverse dentro de las parcelas.
  6. — FOS: deberá dejarse libre, como mínimo el 40 por ciento de la superficie del terreno, incluyendo en éste el estacionamiento descubierto y el 40 por ciento previsto para ampliación del equipamiento. No estará comprendida en dicho porcentaje la superficie exigida como Área Verde Pública.
  7. — La distancia entre cuerpos contiguos de edificación o a medianera existentes estará regida por la fórmula

$$h$$

$$= 1$$

$$d$$

(4.1.) La superficie de reserva de uso público puede ubicarse en reserva fiscal (según fs. 50 del expediente N° 6698-B-80 alcance 01).

(8) Deberá volcar el efluente cloacal debidamente tratado el conjunto pluvial existente en la calle Saenz Peña con destino final al pluvi ducto del Arroyo del Barco.

#### Ordenanza 6262 - Expte. 19575-0-83

#### Sancionada 6-6-85 - Promulgada 14-6-85

Artículo 1º — Fíjanse normas urbanísticas para el predio identificado catastralmente como: Circunscripción VI, Sección J, Manzana 57, Parcelas la a 26 (Juan Ayolas - República de Cuba - Ira-la - De los Inmigrantes).

Art. 2º — Desaféctase del Distrito R6 (Residencial 6) de acuerdo al Código de Ordenamiento Territorial y aféctase el predio identificado en el artículo anterior al Distrito U.D. 19.

Art. 3º — Autorízase al Departamento Ejecutivo a efectuar la sustitución de la plancheta correspondiente.

Art. 4º — Normas Generales: Todas aquellas contenidas en el Código de Ordenamiento Territorial y Reglamento de Edificación, que no se opongan a las disposiciones de la presente y al anexo que forma parte de ella.

4.1. Normas de habitabilidad: las vigentes por Ordenanza N° 5988.

Art. 5º — Normas particulares: Para todos los efectos emergentes de esta Ordenanza valdrá como referencia el croquis de mensura y subdivisión obrante a fs 48 del expediente 19575-0-83 D.E.

visión obrante a fs 48 del expediente 19575-0-83 D.E.

- 5.1. Caracterización: Distrito destinado a localización de uso residencial de media densidad, espacios verdes y libres públicos con equipamiento comercial, de servicios, recreacionales y servicios públicos.
- 5.2. Subdivisión: Según Anexo I que forma parte de la presente.
- 5.3. Cesiones: Deberá cederse gratuitamente al Estado Municipal, las superficies destinadas a calles, espacios verdes y libres públicos y las reservas para ubicación del equipamiento comunitario que consigna el Anexo I.
- 5.4. Indicadores urbanísticos básicos, (densidad poblacional, factor de ocupación total y del suelo), usos admitidos, retiros y plano límite respetarán lo consignado en el Anexo I. No se admite ningún incremento de F.O.T. y Densidad.
- 5.5. Tipología edilicia: perímetro libre.
- 5.6. Espacio urbano: No rige para la parcela las disposiciones sobre centro libre de manzana. Los espacios libres permanecerán parquizados.
- 5.7. Usos admitidos: aparte de los originados en el equipamiento que exige el Anexo I, se admitirá también otros que deriven de los siguientes usos: salud, educación, social, recreación y culto. Todos los que se agreguen a los estipulados en el Anexo I deberán ser incluidos en el F.O.T. y F.O.S. admitidos.
- 5.8. Estacionamiento vehicular: El estacionamiento requerido en el Anexo I, debe ubicarse dentro de la parcela. Sólo se admitirá sin calle interior de acceso al mismo, el 20% de la cantidad exigida, siempre que no dé a vía principal o avenida y constituya la acera reglamentaria.

Art. 6º — Infraestructura: De acuerdo con las factibilidades relativas a agua, cloacas, escurrimiento superficial de aguas y energía eléctrica y gas. Las condiciones especiales bajo las cuales se realizará la infraestructura quedan consignadas al dorso del Anexo I.

Son condiciones generales de la infraestructura:

Realizar los proyectos, obras y conexiones de agua y cloacas de acuerdo lo establecido por Obras Sanitarias Mar del Plata Sociedad de Estado.

Realizar los proyectos, obras y conexiones de gas de acuerdo al I.M.D.U.R. y Gas del Estado.

Realizar los proyectos, obras y conexiones de energía eléctrica de acuerdo a D.E.B.A., el alumbrado público y el anteriormente mencionado de acuerdo al Departamento de Electromecánica (Obras Públicas, Municipalidad de General Pueyrredón).

Realizar los proyectos y obras de pavimentos y mejorados de acuerdo a la Dirección Municipal de Vialidad (Municipalidad de General Pueyrredón).

Art. 7º — Aprobación de planos y permisos de construcción: Antes de comenzar los trabajos la recurrente deberá adecuar al presente la presente norma y posteriormente gestionar el permiso de construcción correspondiente ante la Dirección Municipal de Vialidad.